



MUNICIPIUL ZALĂU
CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA nr.230
din 23 iulie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism "Plan Urbanistic Zonal PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL ȘI REZIDENȚIAL DE TIP MIXED - USE DEVELOPEMENT, AMENAJĂRI EXTERIOARE SI ÎMPREJMUIRE ", situat în Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, înscris în C.F. nr. 58309 Zalău, nr. cad. 58309, în suprafață de 5.085,00 mp. beneficiar S.C. MULTICOM S.R.L.

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 26187 din 20.05.2020, precum și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1294 din 06.11.2018, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 26187 din 20.05.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 14218 din 06.03.2019 și nr.24759 din 16.04.2019, Avizul de oportunitate nr. 1 din 22.01.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 145 din 06.02.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 14/17.07.2020; Raportul nr. 38116 din 16.07.2020;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c, art. 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.*Se aprobă documentația de urbanism "Plan Urbanistic Zonal PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL ȘI REZIDENȚIAL DE TIP MIXED - USE DEVELOPEMENT, AMENAJĂRI EXTERIOARE SI ÎMPREJMUIRE ", situat în Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, pentru imobilul format din teren particular, proprietatea numitei S.C. MULTICOM S.R.L., înscris în C.F. Nr. 58309 Zalău, Nr. Cad. 58309, inițiată și finanțată de beneficiar S.C. MULTICOM S.R.L, documentație de urbanism Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism **"Plan Urbanistic Zonal PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL ȘI REZIDENȚIAL DE TIP MIXED - USE DEVELOPEMENT, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE"**, situat în Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, pentru imobilul format din teren particular, **proprietatea numitei S.C. MULTICOM S.R.L., înscris în C.F. Nr. 58309 Zalău, Nr. Cad. 58309, inițiată și finanțată de beneficiar S.C. MULTICOM S.R.L., este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL**
Claudia Florica Ardelean

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Claudia Florica Ardelean mentioned in the text above it.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE



ZALĂU, 2018-2020

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
 DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

I. FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;
 Sărmășag, Str. Albinei, Nr. 9/A, jud. Sălaj
 E-mail: office@evostruct.ro; Tel: 0743.78.83.37

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIA CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
 COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL DE TIP
 MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI
 EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT

Mun. Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, jud. Sălaj

BENEFICIAR/ PROPRIETAR

MULTICOM S.R.L.

Mun. Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, nr. 58/C,
 jud. Sălaj



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	Nume și prenume	Calitate	Specialitatea corespunzătoare	Semnătura și parafa
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A. MEMBRU AICPS Legitimatie nr. 1751 	Șef de proiect	
			Rezistență	
2	Carmen- Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Andrei HAMZA	Arhitect	Redactare/ desenare	
4	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	

S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

L.S.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	4
VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL	7
1 INTRODUCERE.....	7
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.2.1 Solicitări ale temei program	8
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....	9
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	10
1.3.2 Lista studiilor de fundamantare intocmite concomitent cu P.U.Z.	10
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	11
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	11
2.1.1 Date privind evolutia zonei	11
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reationate cu evolutia localitatii	11
2.1.3 Potential de dezvoltare.....	11
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	12
2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.....	12
2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.	12
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	12
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale	12
2.4 CIRCULAȚIA	14
2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz 14	14
2.4.2 Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati	14
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	14
2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă	15
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	16
2.4.6 Lucrari propuse, in limita zonei studiate	17
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	18
2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.....	18
2.5.2 Relationari intre functiuni.....	18
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	18
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	19
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	19
2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi	19



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI ÎMPREJMUIRE**
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	19
2.5.8	Principalele disfunctionalitati.....	19
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	20
2.6.1	Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz).....	20
2.6.2	Principalele disfunctionalitati.....	22
2.7	PROBLEME DE MEDIU	22
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit	22
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice.....	22
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	27
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	27
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	27
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. (PLANULUI URBANISTIC GENERAL).....	27
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	27
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	27
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	28
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	28
3.6.1	Alimentare cu apa.....	29
3.6.2	Canalizare menajeră.....	29
3.6.3	Alimentare cu energie electrica	29
3.6.4	Alimentare cu agent termic	30
3.6.5	Gospodarie comunala	30
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	30
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	30
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	30
	VOLUMUL II.REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU).....	32
1	ROLUL RLU	32
2	BAZA LEGALĂ.....	32
3	DOMENIUL DE APLICARE	35
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	37
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	39
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	40
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	41
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	43
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	43
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	45
11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	46



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59**

1	GENERALITĂȚI.....	46
2	UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR	47
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	49
	CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM	54
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	54
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	54
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	55
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	55
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	57
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURA	57
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚAMANT	58
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	58
1.8	CONSTRUCȚII SI AMENAJARI SPORTIVE	60
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	60
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	61
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	62
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	62
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAȘA SA FIE AMPLASATA CONSTRUCȚIA:	62
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	63
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	65
4	ACCESSE CAROSABILE	67
5	PARCAJE	72
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	76
	CAPITOL C. PIESE DESENATE	78

S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

L.S.

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

▪ Amplasament

Mun. Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59, jud. Sălaj

▪ Beneficiar/ Proprietar

MULTICOM S.R.L.

Mun. Zalău, bulevardul Mihai Viteazul, nr. 58/C, jud. Sălaj

▪ Proiectant general

S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

CUI 32849226; J31/82/2014; Sărmășag, Str. Albinei, Nr. 9/A, jud. Sălaj

E-mail: office@evostruct.ro; Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionuț Moisi – administrator/ șef proiect

▪ Subproiectanți, colaboratori

BIA CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157; arh. *Carmen-Mariana NĂDĂȘAN* – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E”

▪ Data elaborării

noiembrie 2018 – ianuarie 2020

▪ Nr. proiect/ faza de proiectare: Proiect Nr. 71/2018/ Faza P.U.Z.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

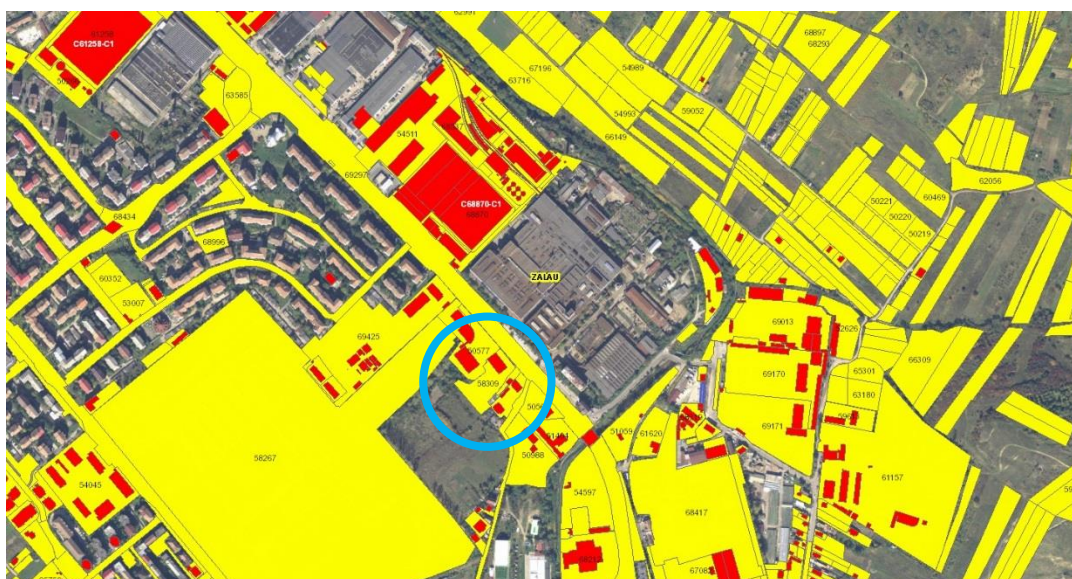
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 *Solicitări ale temei program*

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației, din zona unitatilor de productie industriale si de depozitare, in zona comerciala/de servicii si rezidentiala, este alcatuit din teren intravilan in suprafata de 5.085,00 mp inscris in C.F. nr. 58309 Zalau, nr. cad. 58309, proprietatea S.C. MULTICOM S.R.L. ZALAU, situat in Municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59, acesta fiind liber de sarcini. Pe terenul amintit, beneficiarul detine o constructie – birouri, magazin prezentare si depozit, in suprafata de 649,00 mp, avand nr. cad. 58309-C1.

In paralel cu elaborarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal, denumit in continuare PUZ, beneficiarul va proceda la obtinerea autorizatiei de desfiintare necesara in vederea eliberarii amplasamentului, astfel incat in momentul solicitarii Autorizatiei de Construire, constructia existenta in prezent sa fie radiata din Cartea Funciara.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui imobil cu funcțiuni mixte (spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit), cu spațiile aferente acestuia.

Problemele urmărite sunt :

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelare și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În prezent, terenul studiat se afla în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, aprobat prin HCL nr. 117/2010, acesta se afla în Zona unitatilor de productie industriale si de depozitare, în Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente (UID1). În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter industrial, cât și cu caracter comercial/de servicii. De asemenea, conform PUG, adiacent se afla o Zona Mixta (ZM), care cuprinde Subzona locuintelor cu regim mediu-mare de înălțime (LFCm5) și institutii și servicii publice (ISP3) propuse situate în exteriorul limitei construite protejate.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

1.3.1 *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau
- Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana Zalau 2016 – 2023
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila la nivelul Municipiului Zalau
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

1.3.2 *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.*

- Studiul topografic

Pentru evidentierea amplasamentului s-au executat masuratori topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului se va executa un studiu geotehnic. Cercetarile efectuate pe teren vor pune in evidenta natura terenului de fundare din amplasment, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului si aprecieri asupra stabilitatii generale a amplasamentului.

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezinta declivitati semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasari sau alunecari in zona.

Date statistice:

- Recensamantul populatiei
- Fisa localitatilor

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evolutia zonei*

Municipiul Zalau este situat in zona centrala a judetului Salaj, in bazinul hidrografic al raului Zalau, la contactul depresiunii cu acelasi nume si culmea Mesesului. Cu o suprafata totala de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include si localitatea Stana.

Zalau este situat in apropierea granitei fostului Imperiu Roman, mai precis la 8 km de castrul roman de la Porolissum – cea mai puternica fortificatie cu rol de aparare din partea de nord-vest a provinciei romane Dacia. In epoca medievala reprezenta spatiul de trecere dinspre centrul Europei inspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul "drum al sarii". Azi, municipiul Zalau, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o retea rutiera cu acces spre Europa de Vest.

2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, realtionate cu evolutia localitatii*

In prezent, terenul studiat se afla in intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, aprobat prin HCL nr. 117/2010, acesta se afla in Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID), Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente (UID1). In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, atat cu caracter industrial, cat si cu caracter comercial/de servicii. De asemenea, conform PUG, adiacent se afla o Zona Mixta (ZM), care cuprinde Subzona locuintelor cu regim mediu-mare de inaltime (LFCm5) si institutii si servicii publice (ISP3) propuse situate in exteriorul limitei construite protejate. Amplasamentul studiat se dovedeste propice investitiei, intrucat se afla in zona peri-centrala a municipiului, functiunile propuse incadrându-se din punct de vedere urbanistic in cadrul localitatii.

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Conform Planului de incadrare in zona (plansa U01), terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalau, cu acces din bulevardul Mihai Viteazul.

Amplasamentul studiat este alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata de in suprafata de 5.085,00 mp inscris in C.F. nr. 58309 Zalau, nr. cad. 58309, proprietatea S.C. MULTICOM S.R.L. ZALAU, situat in Municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59, acesta fiind liber de sarcini. Pe terenul amintit, beneficiarul detine o constructie – birouri, magazin prezentare si depozit, in suprafata de 649,00 mp, avand nr. cad. 58309-C1.

2.2.2 *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.*

Intrucat amplasamentul studiat se afla, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, in Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID), Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente (UID1), a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

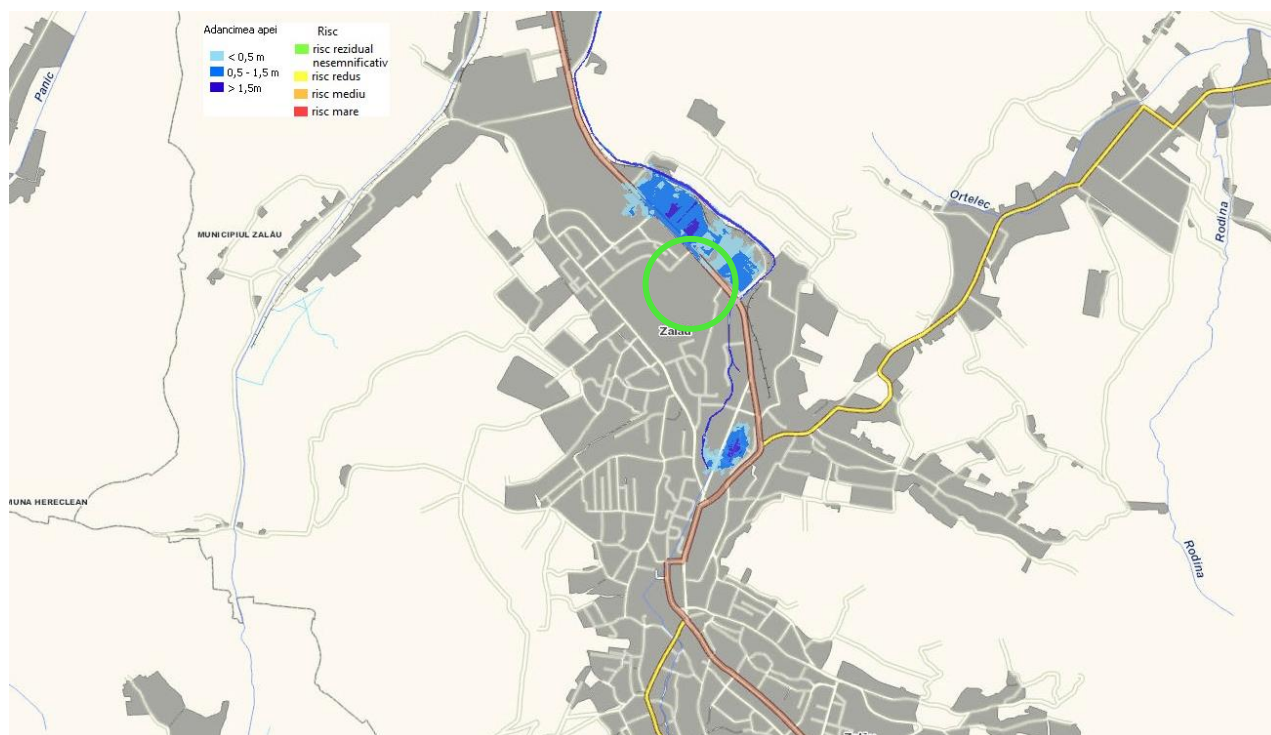
Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) si Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o larga raspandire pe teritoriul judetului si reprezinta importante zone agricole de concentrare a asezarilor.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Principala caracteristica a rețelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a rețelei lacustre naturale, dar cu aparitia din ce in ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij si Salaj reprezinta principalele ape curgatoare din judet. De asemenea, pe raza judetului se afla si Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul raului Crasna. Raul Crasna (maghiara: Kraszna) izvoraste din Muntii Apuseni, strabate Dealurile de Vest si Campia de Vest din Romania, varsandu-se in Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul rau ce izvoraste de pe teritoriul judetului Salaj, din inseuarea Osteana intre Muntii Meses si Muntii Plopiș. Raul propriu zis se formeaza la confluenta bratelor Cizer si Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, considera Raul Cizer ca reprezentand cursul superior al raului Crasna. In continuare raul se indreapta spre nord pana la Varsolt, de unde pentru a ocoli cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi sa se indrepte din nou spre nord, traversand defileul epigenetic intre localitatile Simleu Silvaniei si Uileacu Simleului, iesind din judet la Dersida. Raul Crasna isi continua cursul pe teritoriul judetului Satu Mare pana la iesirea din tara pe la Beriveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsandu-se apoi in raul Tisa.

Conform hartii de hazard si de risc la inundatii, amplasamentul studiat nu prezinta amenintari din acest punct de vedere.



Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Tendinta generala este de dezvoltare si aliniere la cerintele normelor U.E. privind mediul de viata al populatiei, dar si dezvoltarea in sectorul comercial, prin atragerea de investitori in zona. Se cunoaste ca pe teritoriul judetului exista o interferenta cu proiectul autostrazii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la cresterea interesului pentru zona.

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti si granita de sud; Municipiul Oradea, vestul tarii, cu acces spre Europa Occidentala.

2.4 Circulația

2.4.1 *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviere, navale, aeriene-dupa caz*

Municipiul Zalău este conectat de capitala țării la nivel rutier, dar și cu ajutorul căii ferate.

Accesibilitatea rutieră ca distanță-timp este una slabă, în absența realizării Autostrăzii Transilvania.

Durata unei călătorii către București este de aproximativ 8-10 ore, în vreme ce Budapesta este accesibilă în jumătate din timp (4-5 ore).

Cât despre conectarea feroviară cu București, cea mai scurtă călătorie cu trenul durează aproximativ 11-12 ore (pe rutele Zalău-Cluj Napoca-București Nord sau Zalău-Jibou-București Nord).

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

2.4.2 *Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati*

Din perspectiva accesibilității, poziționarea municipiului Zalău în regiunea de Nord-Vest nu este ideală. Între regiunile de dezvoltare ale României, regiunea de Nord-Vest se caracterizează printr-o accesibilitate și mobilitate redusă. Municipiul Zalău, prin poziționarea la confluența a 2 rețele transeuropene de transport rutier, compensează puțin în acest domeniu.

2.4.3 *Accesibilitate pe căi rutiere*

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este amplasat pe axa Cluj-Satu Mare-Petea Vama, DN1F-E81. Prin urmare, pe cale rutieră Municipiul Zalău are accesibilitate către Cluj-Napoca pe DN1F-E81, către Baia Mare pe DN1H și DN1C, către Satu Mare pe DN1F-E81 și DN19B și către Oradea pe DN1H, DN19B. Distanțele între Zalău și aceste municipii este cuprinsă între 86-117 km.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

În ceea ce privește coridoarele de transport Pan-Europene, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest, implicit județul Sălaj, nu sunt traversate de aceasta. Pentru contracararea acestei situații, în prezent sunt în derulare lucrările de execuție la Autostrada Brașov-Borș, care va traversa județul Sălaj pe o lungime de 84 km, fiind prevăzute trei puncte de intersecție: Zimbor, Zalău și Nușfalău. Unitățile administrativ-teritoriale strabătute de Autostrada Brașov-Borș, în județul Sălaj sunt următoarele (de la sud-est la vest): Zimbor, Sînmihaiul Almașului, Românași, Treznea, Zalău, Meseșenii de Jos, Crasna, Boghiș, Nușfalău, Crasna, Ip și Marca.

Traseul viitoarei autostrăzi A3, proiect aflat în faza de implementare, va îmbunătăți conectivitatea municipiului Zalău către: centrul Transilvaniei și municipiile Cluj-Napoca, Târgu Mureș, Sighișoara, Brașov; București și granița de sud; Municipiul Oradea, vestul țării, cu acces spre Europa Occidentală.

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

- pe direcția sud-est – nord-vest de DN1F/E81, relaționându-se cu comunele Românași, Sînmihaiu Almașului, Zimbor (DN1G) și județul Cluj, respectiv cu comunele Hereclean, Bocșa, Sărmășag, Bobota și județul Satu-Mare;
- la nord de DN1H, relaționându-se cu comunele Crișeni, Mirșid, orașul Jibou (DN1G) și județul Maramureș, respectiv comunele Hereclean, Vârșolt, orașul Șimleul Silvaniei, comuna Nușfalău (DN19B) și județul Bihor;
- pe direcția sud-vest – nord-est de DJ191C relaționându-se cu comunele Crasna și Meseșenii de Jos, respectiv cu comunele Mirșid și Creaca;
- la sud de DJ108R relaționându-se comuna Agrij (DJ108A) și județul Cluj;
- la sud-est de DC73 relaționându-se cu satul aparținător Stâna.

2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă

Regiunea de Nord-Vest dispune de un număr mare de aeroporturi comparativ cu alte regiuni europene însă acest lucru se datorează mobilității reduse intraregionale. În regiune există un număr de 4 aeroporturi: Cluj-Napoca, Oradea, Baia Mare și Satu Mare, dintre care primele trei sunt cuprinse în rețeaua TEN-T globală. Dintre acestea, Aeroportul Internațional Cluj-Napoca joacă un rol deosebit de important la nivel regional, preluând peste 90% din traficul total de pasageri. Traficul internațional de

pasageri deține peste 80% din total pasageri, restul de aproape 20% fiind pasageri pe rute interne, fapt care atestă potențialul de „hub” pentru jumătatea nordică a României a acestui aeroport.

Municipiul Zalău se află la o distanță de peste 50 de km de toate aceste aeroporturi: 84 km față de aeroportul din Cluj-Napoca, 85 km de cel din Baia Mare, 91 km de cel din Satu Mare și 118 km de cel din Oradea (distanță pe cale rutieră).

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-Șarmășag-Zalău Nord- Jibou), linie nemodernizată și sub standardele Uniunii Europene, aflându-se la 88 km de Carei și 23 km de Jibou. Din punctul de vedere al rețelei de transport feroviar, municipiul Zalău nu reprezintă un punct de interes, principalul nod feroviar din județ fiind la Jibou. Legăturile pe calea ferată cu județele învecinate sunt deficitare atât cantitativ, cât și din punct de vedere calitativ. Pe calea ferată, Zalăul se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare. Rezultă astfel, o îngreunare a utilizării transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte orașe mari din România datorită calității deficitare și cantității reduse ale acestui tip de deplasare.

În județul Sălaj există 183 de kilometri de linii de cale ferată, în totalitate linii cu ecartament normal, în totalitate neelectrificate. Dintre acestea, 150 de kilometri sunt cu o cale iar 33 de kilometri cu două căi. Conform strategiei de dezvoltare a căilor ferate, cuprinsă în HGR nr. 817/2005, în județul Sălaj, în perioada 2007-2013, nu au fost prevăzute lucrări de investiții importante în domeniul feroviar. Gara Zalău s-a aflat însă în proces de modernizare, în cadrul unui proiect care cuprinde 16 stații propuse spre modernizare, în cadrul Programul Operațional Sectorial Transport 2007-2013.

Dezvoltarea în mică măsură a lucrărilor de întreținere a infrastructurii și modernizare a materialului rulant (învechit și insuficient atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ), a alterat în mod semnificativ transportul feroviar, atât din punct de vedere al calității, cât și al siguranței, infrastructura feroviară situându-se sub nivelul standardelor Uniunii Europene.

Aceste deficiențe se reflectă într-o scădere constantă a numărului mediu lunar de călători care tranzitează gara CFR Zalău Nord: de la 23.410 în 2011 la 20.212 în 2013 și 17.322 în 2015.

2.4.6 *Lucrari propuse, in limita zonei studiate*

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor intocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal, dar si in ceea ce priveste transportul public(se vor face conexiunile astfel incat traficul generat de noua dezvoltare sa nu impiedice traficul de tranzit din zona etc.).

Apare necesitatea modernizarii accesului auto din bulevardul Mihai Viteazul, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Se propune amenajarea unui acces in parcare subterana pentru a asigura locurile de parcare necesare riveranilor, iar pentru public si pentru accesul necesar aprovizionarii se va studia posibilitatea realizarii acestuia distinct, pentru a asigura un bun flux necesar functionarii optime a ansamblului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, la nivelul solului, respectandu-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale.

Accesele principale in cladire se vor realiza pe latura sudica, respectiv latura estica. Organizarea de santier se va rezolva in limitele terenului studiat.

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), asigurandu-se minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurandu-se totodata un numar suficient de locuri de parcare pentru public, precum si pentru vizitatori, conform planului de situatie anexat documentatiei, toate in conformitate cu normele si legislatia in vigoare la data elaborarii prezentei documentatii. Se propun astfel un numar de cca. 65 de locuri de parcare supraterane, din care 20 pentru public si 45 pentru riverani si un numar de cca. 120 de locuri de parcare subterane destinate riveranilor, rezultand astfel un nume de cca. 185 de locuri de parcare.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm. dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile terenului.

Pavajul se va realiza cu elemente prefabricate cu grosimea de minim 4-6 cm. asezate pe un strat de nisip de 2 cm. grosime.

Zonele de carosabil se vor executa cu platforme din Beton Armat minim C16/20 si rosturi de tasare, pozate pe un strat compactat de balast cu o grosime de 15 cm, care va fi aplicat doar dupa decopertarea stratului vegetal.

Zonele de carosabil mai pot fi solutionate si prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructura din piatra sparta si balast peste care sa se aplice beton rutier si strat final.

Pe zonele de extremitati cat si in zone evaluate corespunzator pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioara.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape conventional curate conform NTPA002.

Spatiile verzi vor fi innierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

În momentul de față pe terenul de amplasament beneficiarul detine o constructie – birouri, magazin prezentare si depozit, in suprafata de 649,00 mp.

2.5.2 *Relationari intre functiuni*

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol.

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Actualmente, conform PUG, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatorii indici urbanistici:

P.O.T. existent UID1 (Conform PUG) = 65,00%

C.U.T. existent UID1 (Conform PUG) = 1,50

Urmare a desfiintarii constructiei existente pe amplasament, va rezulta

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui Complex comercial (supermagazin/zone de servicii) si rezidential de tip mixed-use development, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 30,00%

C.U.T. max. propus = 2,40

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

În momentul de față pe terenul de amplasament beneficiarul detine o construcție – birouri, magazin prezentare și depozit, în suprafața de 649,00 mp, având nr. cad. 58309-C1. În paralel cu elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal, denumit în continuare PUZ, beneficiarul va proceda la obținerea autorizației de desființare necesară în vederea eliberării amplasamentului, astfel încât în momentul solicitării Autorizației de Construire, construcția existentă în prezent să fie radiată din Cartea Funciara.

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

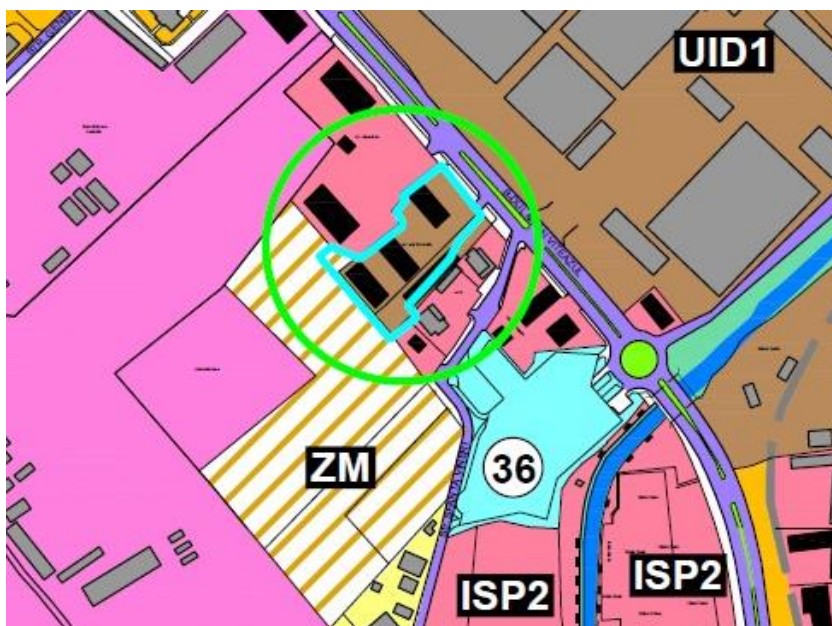
Funcțiunea construcției propuse prin Planul Urbanistic Zonal va avea funcțiunea de *Complex comercial și rezidențial de tip mixed-use development* – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi ornamentale pe terenurile libere din vecinătatea construcției, pe lângă aleile carosabile și pietonale.

2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată și nici zonele vecine nu sunt evidențiate cu niciun fel de risc natural.



2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, reies următoarele disfuncționalități :

- construcțiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu măsuri de protecție impuse.

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1 *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz)*

Solutia propusa respecta legislatia in vigoare si va fi reprezentata in plansa de Retele edilitare si in memoriile de specialitate intocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de retele edilitare publice din oras.

Imobilul va fi racordat la utilitatile urbane din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale.

a. Modul de asigurare si distributie al apei potabile

Amplasamentul va fi conectat la reseaua de utilitati prin urmare alimentarea cu apa rece a constructie se va asigura prin racordarea la utilitatile urbane din zona de apa existenta. La intarea in cladire se va monta un apometru general, conform avizului regiei locale de distributie, urmand mai apoi a se monta contoare individuale pentru fiecare spatiu/apartament.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incinta va fi realizata local cu ajutorul centralelor termice. Grupurile sanitare sunt finisate cu gresie ceramica portelanata antiderapanta si faianta, dotate cu obiecte sanitare si armaturi corespunzatoare unui standard ridicat.

c. Colectarea si indepartarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate catre reseaua existenta in zona.

Apele de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare a aerului vor fi preluate de instalatia de canalizare condens existenta, separata de celelalte instalatii de canalizare (menajera si pluviala). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilena imbinat cu mufe si garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii vor fi evacuate in reseaua de canalizare. Acoperisul cladirii va fi prevazut cu pante de curgere catre receptorii de apa meteorica/ sistemul de jgheaburi si burlane. Apele pluviale sunt considerate conventional curate si se descarca direct fara preepurare in reseaua de canalizare si, de aici, prin intermediul unui camin racord de apa meteorica, se vor evacua in reseaua stradala de canalizare. Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

Apele accidentale provenite de pe suprafetele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in reseaua de canalizare a orasului.

Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

d. Alimentarea cu energie termica

Incalzirea spatiilor inchise va fi asigurata prin centrale termice proprii, care vor functiona cu gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata prin racordarea la reseaua electrica existenta in zona.

f. Telecomunicatii

Racordul telefonic se va realiza la retelele existente in zona.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile special amenajate ce se vor amenaja in incinta. Colectarea resturilor menajere si a diverselor deseuri se face in saci de material plastic, cu sortare prealabila, transportati cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodaria de gunoi. Deseurile sunt depozitate in europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului incheiat de catre beneficiar cu societatea specializata. Evacuarea

gunoiului si a resturilor menajere nu se intersecteaza cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

2.6.2 *Principalele disfunctionalitati*

In zona nu s-au identificat disfunctionalitati din punct de vedere al echiparii edilitare.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 *Relatia cadrul-natural – cadru construit*

Planul Urbanistic Zonal urmareste ca amplasamentul constructiei prevazuta a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in cadrul natural/construit.

2.7.2 *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferita pana in prezent de factori poluanti. Nu au fost inregistrate alunecari active sau inundatii .

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol. La proiectare si in exploatare se vor respecta prevederile de protectie a mediului prevazute de legislatia in vigoare pentru evitarea poluarii mediului prin degajari de substante nocive in aer, apa si sol.

In exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substantelor nocive sau insalubre de catre instalatiile de incalzire si ventilare si crearea de posibilitati de curatire a instalatiilor care sa impiedice aparitia si dezvoltarea acestor substante.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implica asigurarea unei ambiante termice globale si locale atat in regim de iarna cat si in regim de vara. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelata cu asigurarea calitatii aerului si optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuarii gunoaielor implica solutionarea optima a colectarii si depozitarii deseurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisagera. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate si sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului.

Protectia aerului:

Cosul de fum de la centrala termica va fi dimensionat corespunzator, realizat din metal, cu pereti dubli, termoizolati. Cosul de fum se va ridica 1,50 m deasupra aticului, astfel incat sa se asigure dispersia corespunzatoare a fumului.

Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in rețeaua publica fara poluanti. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in rețeaua publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in rețeaua de canalizare a orasului. Toate apele deversate in rețeaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe baza de apă, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe baza de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compusilor organici volatili, achiziționarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul funcționării: Sursa de poluare a aerului este centrala termică . Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele posibile de poluare fonica sunt în timpul săpăturii. Se propune respectarea în execuție a regulamentului intern:

- Respectarea programului de funcționare avizat de Primaria Municipiului Zalau.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin funcționarea rațională, nu se permite staționarea cu motorul pornit .

Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentală, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de construcții, se va încerca eliminarea prin instruire personalului angajat și subcontractorilor.

Pe timpul funcționării: Singura sursă de poluare fonica poate fi dată de instalația de ventilație și instalația de climatizare, care sunt montate pe acoperiș, echipamente care sunt conform normelor europene din punct de vedere al respectării normelor privind normele de poluare. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protecția solului și a apei, în organizarea de șantier se vor efectua următoarele lucrări / măsuri de protecție:

- împrejmuire cu gard a incintei organizării de șantier; delimitarea fizică se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, rotile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;
- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiiri periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii: Supermarket-ul nu poate impacta solul si subsolul decat accidental prin:

- Poluarea spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide
- Fisurarea retelei de canalizare prost executata.

Daca, vor aparea astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind poluarea mediului Ord. 756/1997.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre si acvatice, in executie si nici in functionare.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zona de locuit, zona de agrement si culturala, pentru ca se vor lua toate masurile de diminuare a surselor de poluare.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta (numai in incinta gospodarii de deseuri inscriptiionata cu containere special amenajate pentru ficare tip de deseu)

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
 DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**
 judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

provizoriu si selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezulate in timpul executiei sunt:

Menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din parcare existenta, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal

Singurul deseu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea cailor de acces pentru noua investitie.

Pe timpul functionarii: Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incearca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediu inconjurator dar si protejand personalul angajat. Este interzisa devesarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cat si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivul nu va genera substante sau preparate chimice periculoase. Pentru igienizarea si curatarea pardoselilor si a grupurilor sanitare se va utiliza detergent biodegradabil.

2.8 Opțiuni ale populației

Populația din zona nu este afectată negativ de schimbarea statutului funcțional pentru suprafața de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și a localității și la crearea de noi locuri de muncă, aspecte importante în contextul actual.

Construcțiile propuse respectă distanțele minime obligatorii unele față de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art. 3, Alin. 1, în sensul că, Amplasarea clădirilor destinate locuințelor asigură însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic și studiul geotehnic, cât și cu punctele de vedere ale beneficiarului s-au stabilit următoarele necesități :

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelație și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2 Prevederi ale P.U.G. (Planului Urbanistic General)

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, terenul este situat în intravilanul localității, aflându-se în Zona unităților de producție industriale și de depozitare, în Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1).

3.3 Valorificarea cadrului natural

După realizarea investiției, terenurile rămase libere în vecinătatea construcției, vor fi amenajate ca spații verzi, cu gazon, arbori și arbuști.

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației, din Zona unitatilor de productie industriale si de depozitare, in Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente (UID1), in zona mixta – comerciala/de servicii si rezidentiala, este alcatuit in prezent din teren intravilan in suprafata de 5.085,00 mp inscris in C.F. nr. 58309 Zalau, nr. cad. 58309, proprietatea S.C. MULTICOM S.R.L. ZALAU, situat in Municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59, acesta fiind liber de sarcini. Pe terenul amintit, beneficiarul detine o constructie – birouri, magazin prezentare si depozit, in suprafata de 649,00 mp, avand nr. cad. 58309-C1, propusa spre desfiintare.

Indici urbanistici propuși

- Regim maxim de înălțime:	S+P+10E
- Suprafata totala de teren	St. = 5.085,00 mp.
- Suprafata construita	Sc. ~ 1.350,00 mp.
- Suprafata desfasurata	Sd. ~ 11.970,00 mp.
- POT propus:	26,54 %
- CUT propus:	2,35

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui *Complex comercial si rezidential de tip mixed-use development – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit*, se propun urmatoorii indici urbanistici:

- P.O.T. max. propus = 30,00%
- C.U.T. max. propus = 2,40

Nr. crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	649,00	12,76	1.350,00	26,54
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	349,75	6,88
3.	Alei carosabile si parcare	4.436,00	87,24	1.748,80	34,39
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	1.636,45	32,18
5.	Suprafata teren	5.085,00	100,00	5.085,00	100,00
Total		5.085,00	100,00	5.085,00	100,00
Nr. estimat de apartamente rezultate: 70 apartamente					
mp spatiu verde / apartament = 1.636,45 mp / 70 ap. = 23,37 mp spatiu verde/ap.					

Distanțele față de amplasamentul cu caracter industrial (Rominserv Valves Iaifo) este de 38,64m, respectiv 34,55m. Distanțele dintre amplasamentul studiat și coșurile de evacuare a gazelor cu potențial de poluare este de 198m și 265,15m.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de utilități prin urmare alimentarea cu apă rece a construcției se va asigura prin racordarea la utilitățile urbane din zona de apă existentă. La intrarea în clădire se va monta un apometru general, conform avizului regiei locale de distribuție, urmând mai apoi a se monta contoare individuale pentru fiecare spațiu/apartament.

3.6.2 Canalizare menajeră

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate către rețeaua existentă în zona.

Apele de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului vor fi preluate de instalația de canalizare condens existentă, separată de celelalte instalații de canalizare (menajeră și pluvială). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilenă îmbinate cu mufe și garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii vor fi evacuate în rețeaua de canalizare. Acoperișul clădirii va fi prevăzut cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct fără preepurare în rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui cămin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua strădală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă.

Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zona.

3.6.4 Alimentare cu agent termic

Incalzirea spatiilor inchise va fi asigurata prin centrale termice proprii, care vor functiona cu gaze naturale.

3.6.5 Gospodarie comunală

Depozitarea gunoii menajere se va face in spatiile special amenajate ce se vor amenaja in incinta. Colectarea resturilor menajere si a diverselor deseuri se face in saci de material plastic, cu sortare prealabila, transportati cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodaria de gunoi. Deseurile sunt depozitate in europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului incheiat de catre beneficiar cu societatea specializata. Evacuarea gunoii si a resturilor menajere nu se intersecteaza cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusa nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate in planșa corespunzătoare.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea condițiilor si a reglementarilor necesare realizării construirii unui *Complex comercial si rezidential de tip mixed-use development* – *spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit*, amenajarea zonei cu circulații auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
 DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**
 judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural. Se urmareste analizarea si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unui *Complex comercial si rezidential de tip mixed-use development* – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit, cu spatiile aferente acestuia.

In conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit urmatoarele necesitati:

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- zonarea functionala a parcelei.

Întocmit,
arh. Andrei-Călin HAMZA

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zonă studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalau, terenul este situat în intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusă amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

2 BAZA LEGALĂ

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;

- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii

- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui *Complex comercial și rezidențial de tip mixed-use development – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*, cu spațiile aferente acestuia.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, din Zona unităților de producție industriale și de depozitare, în Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1), în zona mixtă – comercială/de servicii și rezidențială, este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața de 5.085,00 mp înscris în C.F. nr. 58309 Zalau, nr. cad. 58309, proprietatea S.C. MULTICOM S.R.L. ZALAU, situat în Municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, acesta fiind liber de sarcini. Pe terenul amintit, beneficiarul detine o construcție – birouri, magazin prezentare și depozit, în suprafața de 649,00 mp, având nr. cad. 58309-C1, propusă spre desființare.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională este evidentiata în plansa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.

- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicand baltirea la teren a acestora.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice.

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de pofilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- Retragera fata de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

Circulații, accese, parcări și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica.

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

Branșamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanse vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter porvizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplica in cazul de fata).

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor, conform art. 6.2 din Regulament Anexa 6. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului, conform art. 6.8 din Regulament Anexa 6. Pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 (sedii de partid, sedii de birouri, constructii financiar-bancare) vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea a unităților comerciale si de servicii / locuire.

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE / DE SERVICII SI LOCUIRE – Subzona unităților comerciale / de servicii si locuire „MULTICOM” (UC/SL „MULTICOM”).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE / DE SERVICII SI LOCUIRE „MULTICOM”

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE / DE SERVICII SI LOCUIRE – Subzona unităților comerciale / de servicii si locuire „MULTICOM” (UC/SL „MULTICOM”).

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial si de servicii / apartamente de locuit.

- Locuinte colective (apartamente de locuit);
- Spatii comerciale, galerii comerciale, market;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru intretinere si grupuri sanitare;
- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Posta si telecomunicatii (releu infastructura);
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru targuri si expozitii;
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Functiuni specifice zonei etc.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

2 UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu.

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/ județean / comunal / CF, se va obține avizul organelor competente.

Art. 6 – Utilizari interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Art. 8 - Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
- stații de pompare / tratare;
- conducta de aducțiune a apei potabile;
- depozitul de carburanți;

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 2.000,00 mp și un front la stradă de minim 40,00 m.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10,00 m.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 10,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale și față de limita posterioară de min. 10m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D=H$).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fără a afecta proprietățile învecinate, iar spațiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situație (amenajări de spații verzi/ circulații/ etc.).

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de funcțiunile propuse ale construcțiilor.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), asigurandu-se minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurandu-se totodata un numar suficient de locuri de parcare pentru public, precum si pentru vizitatori, conform planului de situatie anexat documentatiei, toate in conformitate cu normele si legislatia in vigoare la data elaborarii prezentei documentatii.

Se propun astfel un numar de cca. 65 de locuri de parcare supraterane, din care 20 pentru public si 45 pentru riverani si un numar de cca. 120 de locuri de parcare subterane destinate riveranilor, rezultand astfel un numar de cca. 185 de locuri de parcare.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime propus este de Subsol+Parter+10Etaje, cu înălțimea maximă admisă de 33,00m.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art. 19 Spatii plantate

Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

Art. 20 Imprejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 30,00 %.

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT = max. 2,40.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

U.T.R. - ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifica cu subzonele funcționale.

Întocmit,
arh. Andrei-Călin HAMZA

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

1 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala

Sedii de prefecturi

Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor si ale altor
organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii resedința de județ, în zona centrala sau pe principalele artere
de circulație.

Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, în zona centrala.

Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala sau pe principalele artere de
circulație.

- filiale

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 Construcții financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a Romaniei - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala
Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii resedința de județ, municipii, orase, în zona centrala.

Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, municipii resedința de județ, în zona centrala.

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de societăți de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3 Construcții comerciale

Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

Magazin general
Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- se va evita amplasarea în vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier.

- se va evita amplasarea în vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4 Construcții de cult

Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi în incinta sau în vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

- extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 Construcții de cultura

Expoziții

Muzee

Biblioteci

Cluburi

Sali de reuniune

Cazinouri

Case de cultura

Centre si complexe culturale

Cinematografe

Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

Sali polivalente

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educație sau în zona verde.

- este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinatatea unitaților poluante

Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 Construcții de învățământ

Învățământ prescolar (gradinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maxima de parcurs 500 m

Scoli primare

Scoli gimnaziale

Licee

Scoli postliceale

Scoli profesionale

Amplasament: în zonele si cartierele de locuit, distanța maxima de parcurs 1000m

Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile si exigențele profilului de învățământ.

1.7 Construcții de sanatate

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

- se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Spital general (județean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgența, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în funcție de profilul spitalului.

- se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorasenesti, în zone în care formele de relief si vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.).

- se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sanatate/locuințe.

Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sanatate/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

Alte unitați (centre de recoltare sange, medicina preventiva, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sanatate sau independent, în funcție de profilul unitații.

Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomanda amplasarea în zone de relief si cadru natural favorabil

Leagan de copii

Amplasament: în general în zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 Construcții si amenajari sportive

Complexuri sportive

Stadioane

Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

Patinoare artificiale

Amplasament: de preferința în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive si de agrement

Poligoane pentru tir

Popicarii

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9 Construcții de agrement

Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

• se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

Parcuri

Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 Construcții de turism

Hotel * *****

Hotel-apartament * *****

Motel * **

Vile ** *****

Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

Bungalouri * ***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

Cabane categoria * ***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

Campinguri * *****

Sate de vacanță ** ***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5
- zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5
- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultura si alte construcții ce cuprind sali de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul prescolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Construcții de sanătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- zona verde, cu rol decorativ si de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acorda în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucratoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la cladirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

Construcțiile si amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 si 1.11 vor respecta condițiile specificate de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

III. ANEXA Nr. 3

la regulamentul

3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative si financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucăriilor si a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spațiile de lectură si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a salilor de lectură si a salilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.9 - 1.5.12

nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea salilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcții de sanătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbusti cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

3.8 - Construcții de agrement

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomanda orientarea nord a spațiilor tehnice si a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

IV. ANEXA Nr. 4

la regulament

4 ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel încat sa nu afecteze fluenta circulației.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinației si capacității acestora, avandu-se în vedere separarea de circulația publica.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația si capacitatea construcției vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu rețeaua de circulație majora.

4.5 - Construcții de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului si parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulație majora si cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7 - Construcții de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulație majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor acționand în domeniul sanatații, salubrității si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienți.

4.8 - Construcții si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lațime;
 - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții si amenajari se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formeaza curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lațime minima de 3 m si o înalțime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanența.

V. ANEXA Nr. 5

la regulament

5 PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
 - atunci cand construcțiile cuprind sali de conferințe si alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii si de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreuna cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, dupa cum urmeaza:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa.

5.3.3 - La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numarul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sala.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevazute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un numar de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitații de cazare.

5.7 - Construcții de sanatate

5.7.1. Pentru construcții de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, dupa cum urmeaza:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un numar de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în funcție de capacitatea construcției, cate un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevazute locuri de parcare după cum urmează:

- cate un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- cate un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevazute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

VI. ANEXA Nr. 6

La regulament

6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ si de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spații verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spații verzi si plantate, cu rol decorativ si de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate si de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevazute spații verzi si plantate, spații de joc si de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sanătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spații verzi si plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafața de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spații verzi si plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții si amenajari sportive

Pentru construcții si amenajari sportive vor fi prevazute spații verzi si plantate, minimum 30% din suprafața totala a terenului.

6.7 - Construcții de turism si agrement

Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de destinație si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totala a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevazute spații verzi si aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totala a terenului.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI REZIDENTIAL
DE TIP MIXED-USE DEVELOPMENT, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE
judetul Salaj, municipiul Zalau, bulevardul Mihai Viteazul, Nr. 59

CAPITOL C. PIESE DESENATE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN



IANUARIE 2020